
Département de la Dordogne

**COMMUNE DE
BOULAZAC-ISLE-MANOIRE**

**Plan Local d'Urbanisme de
Saint-Laurent-sur-Manoire**

*Pièce écrite n°3 – Orientations d'Aménagement et
de Programmation suite à la Déclaration de Projet
approuvée le 01.06.17*



Bureau d'études en urbanisme,
environnement et paysage
36 cours Tourny 24000 PERIGUEUX
contact@behlc.fr // www.behlc.fr

Conformément à l'article L.123-1, les Plans Locaux d'Urbanisme « peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Ces Orientations d'Aménagement sont volontairement schématiques pour permettre à la collectivité de maîtriser l'urbanisation future tout en laissant une marge de liberté aux aménageurs. Pour chacune des Orientations qui suit, l'accent a été mis sur les principes de circulation et la connexion entre les quartiers, ainsi que sur l'intégration paysagère. Les schémas d'aménagement précisent les intentions, et non des prescriptions, et définissent les principaux principes d'organisation.

Toutefois, les autorisations d'occupation des sols au titre de l'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) devront être compatibles avec les orientations d'aménagement décrites dans ce document.

Seules les zones 1AU de grande capacité font l'objet d'Orientations d'Aménagement. Les Orientations d'Aménagement des zones 2AU seront définies lors de leur ouverture ultérieure à l'urbanisation.

Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement sont donc :

1- LE BOURG / GRAND FONT, ZONE 1AUB	P. 3
2- LEYMARIE, ZONE 1AUA	P. 5
3- MALIVERT, ZONE 1AU	P. 7
4- MALIVERT/MEYRINAS, ZONE 1AUA	P. 9
5- LE RANQUET, ZONE 1AUA	P. 11
6- TROU D'ANGOU, ZONE 1AUA	P. 13

A noter qu'une zone 1AUt (à vocation touristique), située en extension du camping du Grand Dague fait également l'objet d'Orientations d'Aménagement.

Le secteur concerné est donc :

7 - GRAND DAGUE, ZONE 1AUt	P. 15
-----------------------------------	--------------

1- LE BOURG / GRAND FONT, ZONE 1AUb



Zone 1AUb Grand Font	
Assainissement	Collectif
Superficie Totale	9,8 hectares
Superficie Concernée	6,3 hectares
Densité (COS)	30 %
Voie d'accès	RN221
Desserte interne	A créer

Réseaux (en limite de zone) :

AEP :	Existante
Electricité :	Existante
Défense Incendie :	Existante

Estimation capacité d'accueil maximale
20 logements

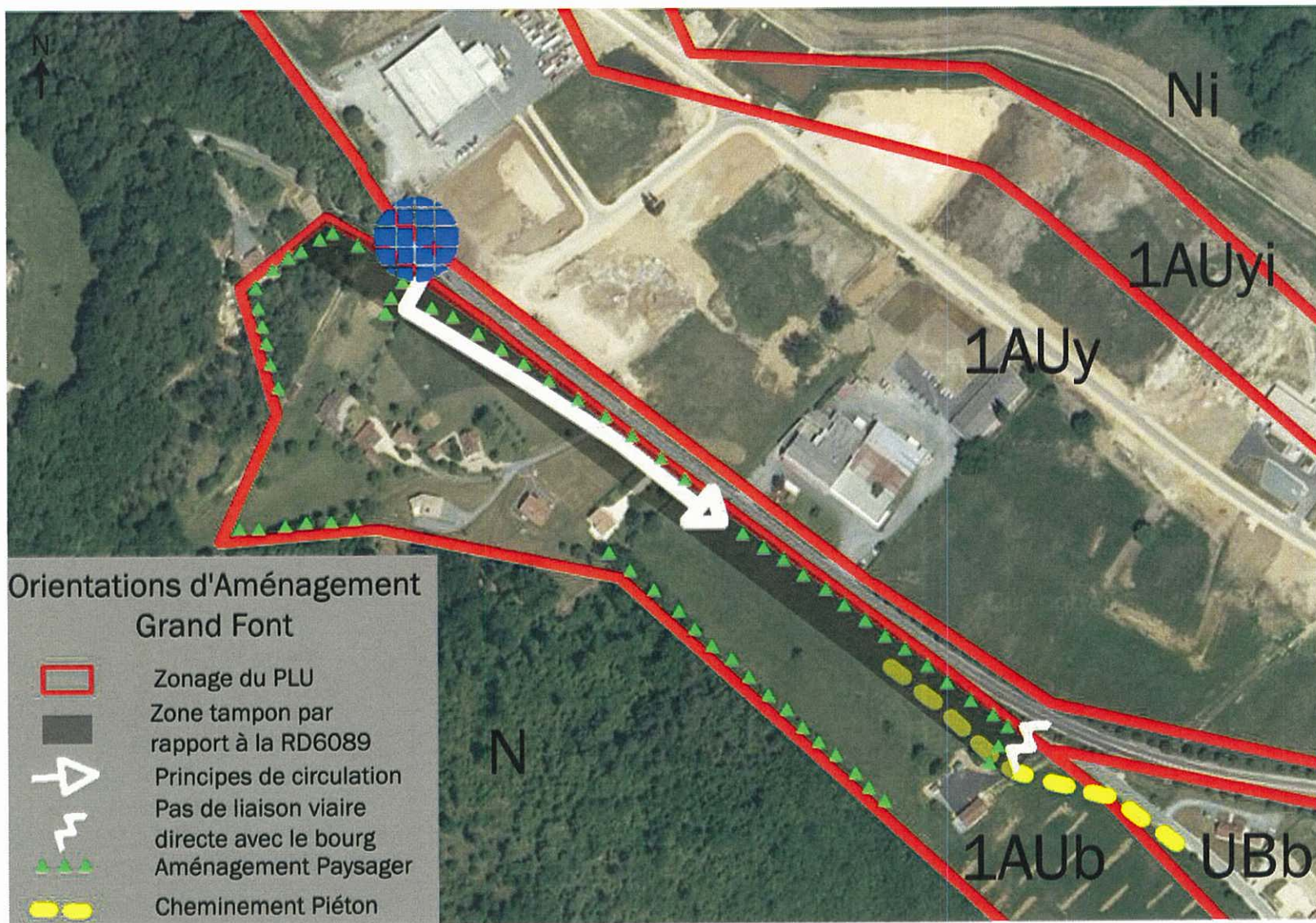
L'enjeu est d'envisager une insertion correcte du projet d'aménagement futur en « entrée du bourg », tout en limitant la zone d'inconstructibilité à 30 mètres par rapport à la RN221.

Les principes sont :

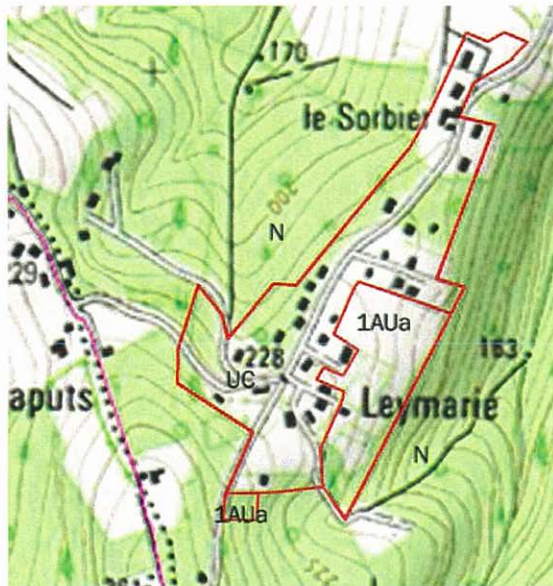
- Création d'une voie à partir du futur giratoire à usage unique de desserte interne. Cette voie sera en impasse pour ne pas augmenter le trafic et les nuisances dans le bourg. Elle devra donc posséder les caractéristiques suffisantes pour notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Aucun accès direct sur la RN221
- Inconstructibilité limitée à une bande de 30 mètres par rapport à l'axe de la RN221
- Végétalisation de la voirie de desserte interne et de la bande de 30 mètres inconstructible
- Création d'un cheminement piéton reliant la zone d'urbanisation future à celle existante du bourg
- Aménagements paysagés pour la zone de contact entre la zone d'urbanisation à venir et le massif boisé
- Prescriptions réglementaires favorisant la sécurité et l'intégration paysagère.

En outre l'urbanisation de ce secteur permet d'éviter toute « dilution » du bâti et de conserver ainsi des limites « cernées » à l'ensemble du bourg, en créant un ensemble cohérent avec le hameau de Grand Fond et les extensions du bourg (récentes et en cours de réalisation), à vis-à-vis du lotissement à vocation d'activités de Grand Font. La prairie actuellement vierge de toute urbanisation est insérée dans un tissu déjà bâti. Sa constructibilité a pour enjeu de créer un ensemble cohérent en entrée de bourg.

De plus, l'ensemble du coteau boisé attenant à ce secteur est protégé au titre des Espaces Boisés Classés afin de préserver cet environnement de qualité et permettre une intégration paysagère optimale.



2- LEYMARIE, ZONE 1AUa



Zone 1AUa Leymarie	
Assainissement	Individuel
Superficie	3,5 hectares
Densité (COS)	10 %
Voie d'accès	VC4
Desserte interne	A créer

Estimation capacité d'accueil maximale
20 logements

Réseaux (en limite de zone) :

AEP :	Existante
Electricité :	A renforcer
Défense Incendie :	Existante

La zone 1AUa de Leymarie a pour but de restructurer plus en profondeur le bâti existant, aujourd'hui organisé en linéaire.

Suffisamment équipée en périphérie, elle peut d'ores et déjà accueillir de nouvelles constructions.

La zone sera desservie par deux accès depuis le VC4.

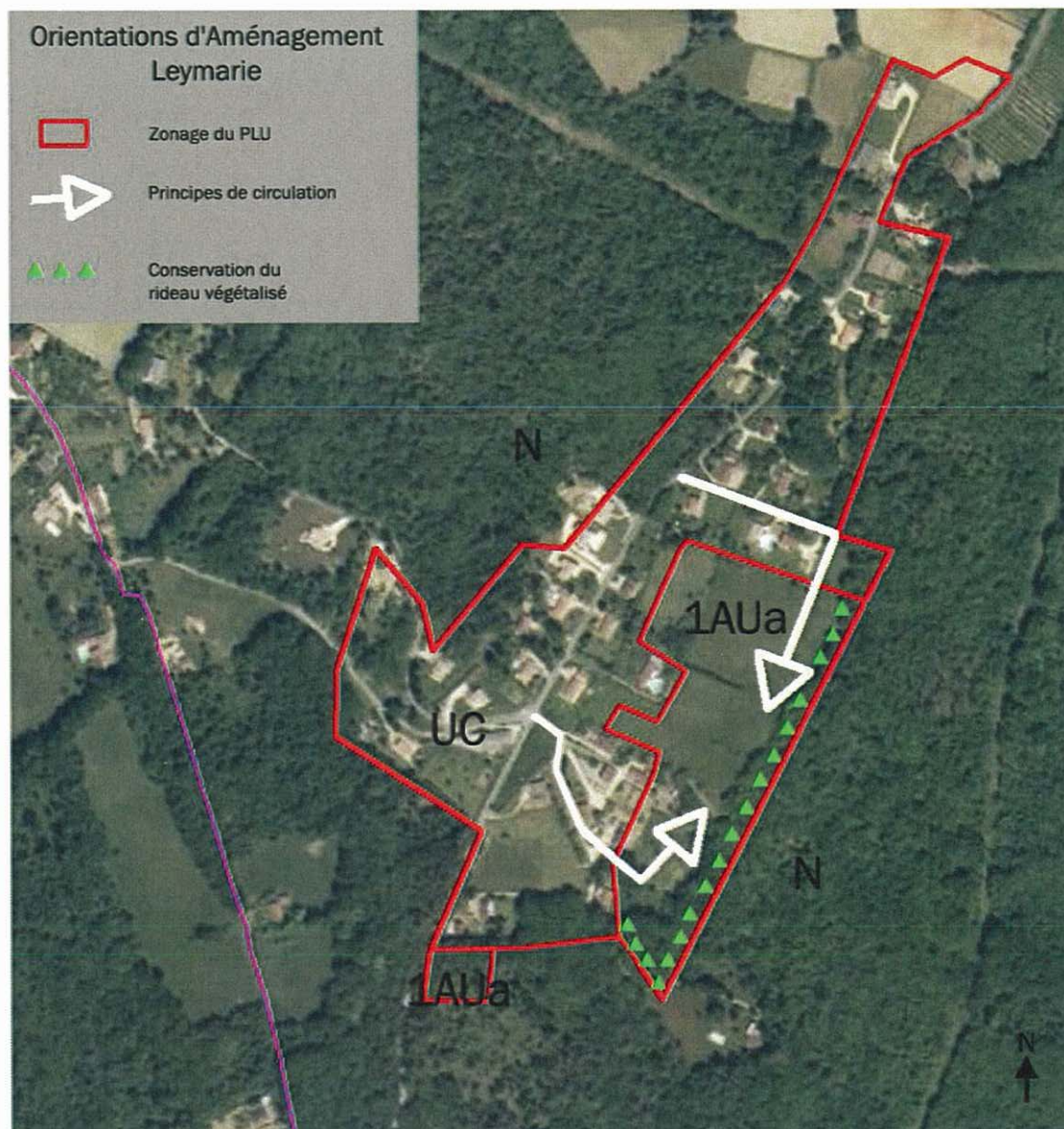
Deux emplacements réservés ont été définis pour permettre une desserte interne convenable de la zone.

La desserte devra être traversante afin de permettre une circulation entre les secteurs urbanisés.

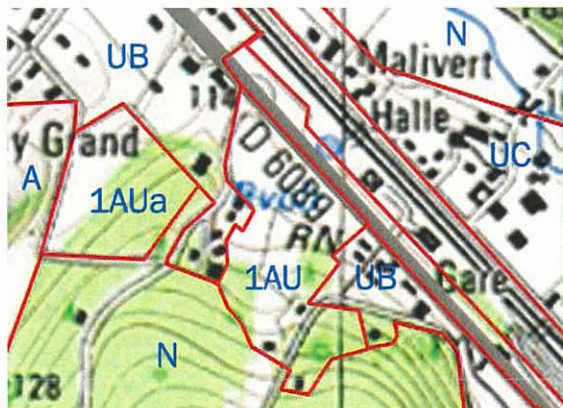
La zone, située sur un des coteaux de la commune de Saint-Laurent-sur-Manoire, est déjà urbanisée. Cependant, elle se situe en contact avec des massifs boisés. Un rideau végétalisé devra donc être maintenu en périphérie pour une insertion paysagère de qualité.

Les parcelles devront avoir les caractéristiques suffisantes pour permettre, notamment, un assainissement individuel conforme.

Les ouvrages nécessaires à la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales devront être réalisés.



3- MALIVERT, ZONE 1AU



Zone 1AU Malivert	
Assainissement	Collectif
Superficie	4,9 hectares
Densité (COS)	30 %
Voie d'accès	VC5
Desserte interne	A créer

Estimation capacité d'accueil maximale
45 logements

Réseaux (en limite de zone) :

AEP : Existante
Electricité : Existante
Défense Incendie : Existante

La zone 1AU de Malivert a pour but d'assurer une continuité bâtie avec le quartier de Meyrinas et un développement en profondeur par rapport à la RD6089.

Le zonage est légèrement modifié afin de créer une seule zone 1AU, là où il en existait deux lors de l'élaboration du PLU. De plus la zone 1AU est réduite dans sa partie Sud pour prendre en compte la végétation existante.

Suffisamment équipée en périphérie, elle peut d'ores et déjà accueillir de nouvelles constructions.

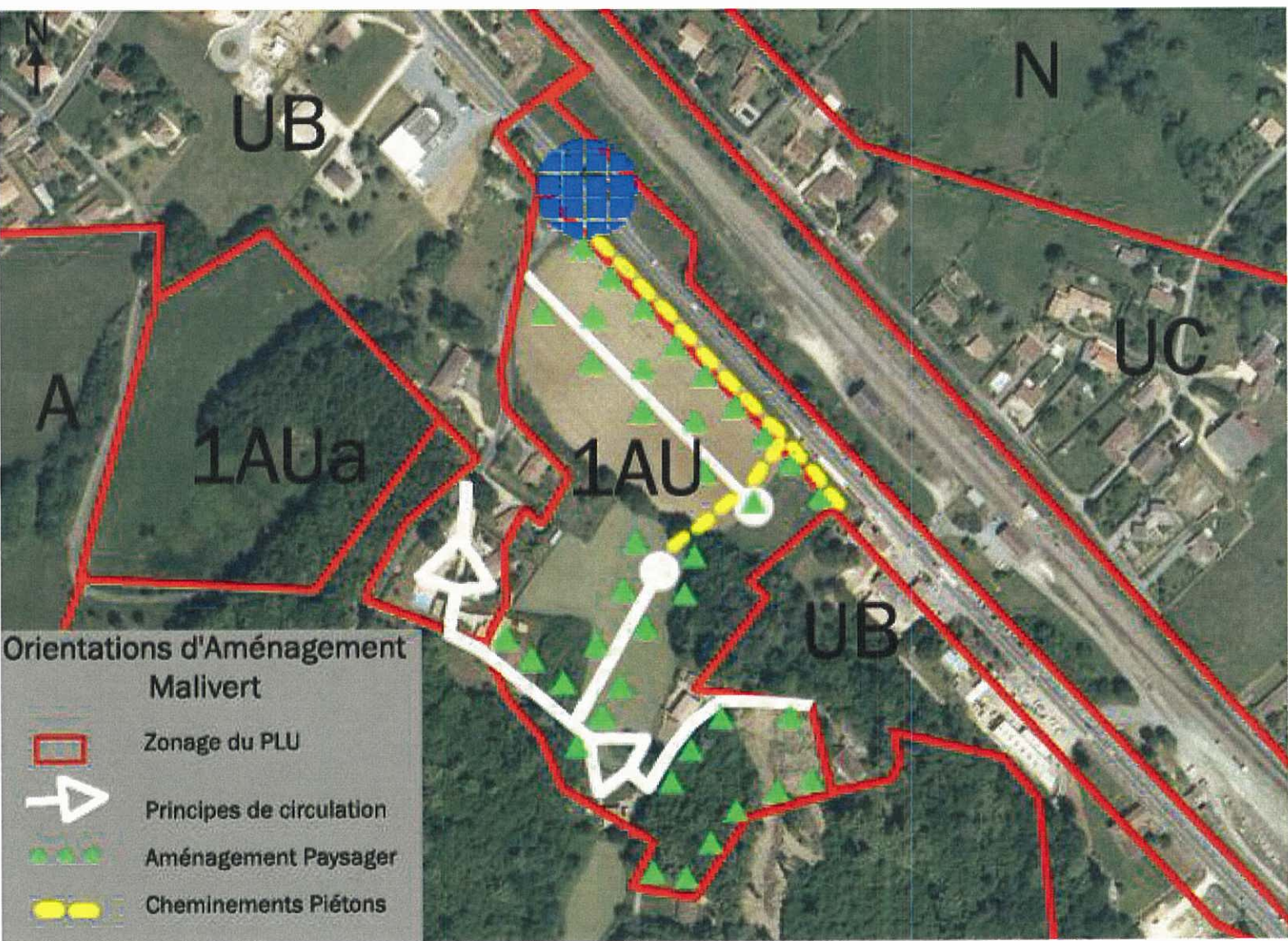
La zone sera desservie par deux voies en impasse dont les caractéristiques devront être suffisantes pour notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

La première sera accessible depuis la VC5. Un giratoire est par ailleurs prévu pour sécuriser l'accès à la RD6089 depuis la VC5, il fait l'objet d'un Emplacement Réservé.

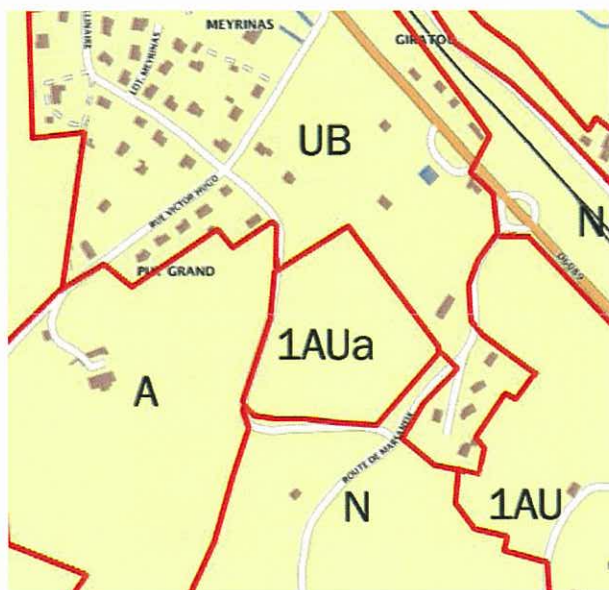
La seconde voie de desserte interne se raccordera sur une voirie à créer qui reliera plus au Sud, en sens unique, le chemin rural (qui fait l'objet d'un Emplacement Réservé pour son élargissement) à la VC5. L'enjeu de cette voie est de permettre une connexion entre les quartiers.

Un cheminement voué aux circulations douces est également prévu en parallèle de la RD6089, et devra faire l'objet d'un aménagement paysager. Il se prolongera en direction du Sud afin de permettre une perméabilité entre les voies de desserte interne.

L'ensemble de la zone devra faire l'objet d'un traitement paysager notamment en bordure de la RD6089 et le long des axes de desserte, mais aussi dans les zones de contact avec les zones naturelles.



4- MALIVERT/MEYRINAS, ZONE 1AUa



Zone 1AUa Malivert / Meyrinas	
Assainissement	Individuel
Superficie	2,8 hectares
Densité (COS)	10 %
Voie d'accès	Chemin rural
Desserte interne	A créer

Estimation capacité d'accueil maximale
14 logements

Réseaux (en limite de zone) :

AEP :	Existante
Electricité :	A renforcer
Défense Incendie :	Existante

La zone 1AUa de Malivert / Meyrinas a pour but de restructurer plus en profondeur le bâti existant. L'enjeu est ici de développer un secteur urbanisable en continuité des secteurs déjà bâtis le long de la RD6089

Suffisamment équipée en périphérie, elle peut d'ores et déjà accueillir de nouvelles constructions.

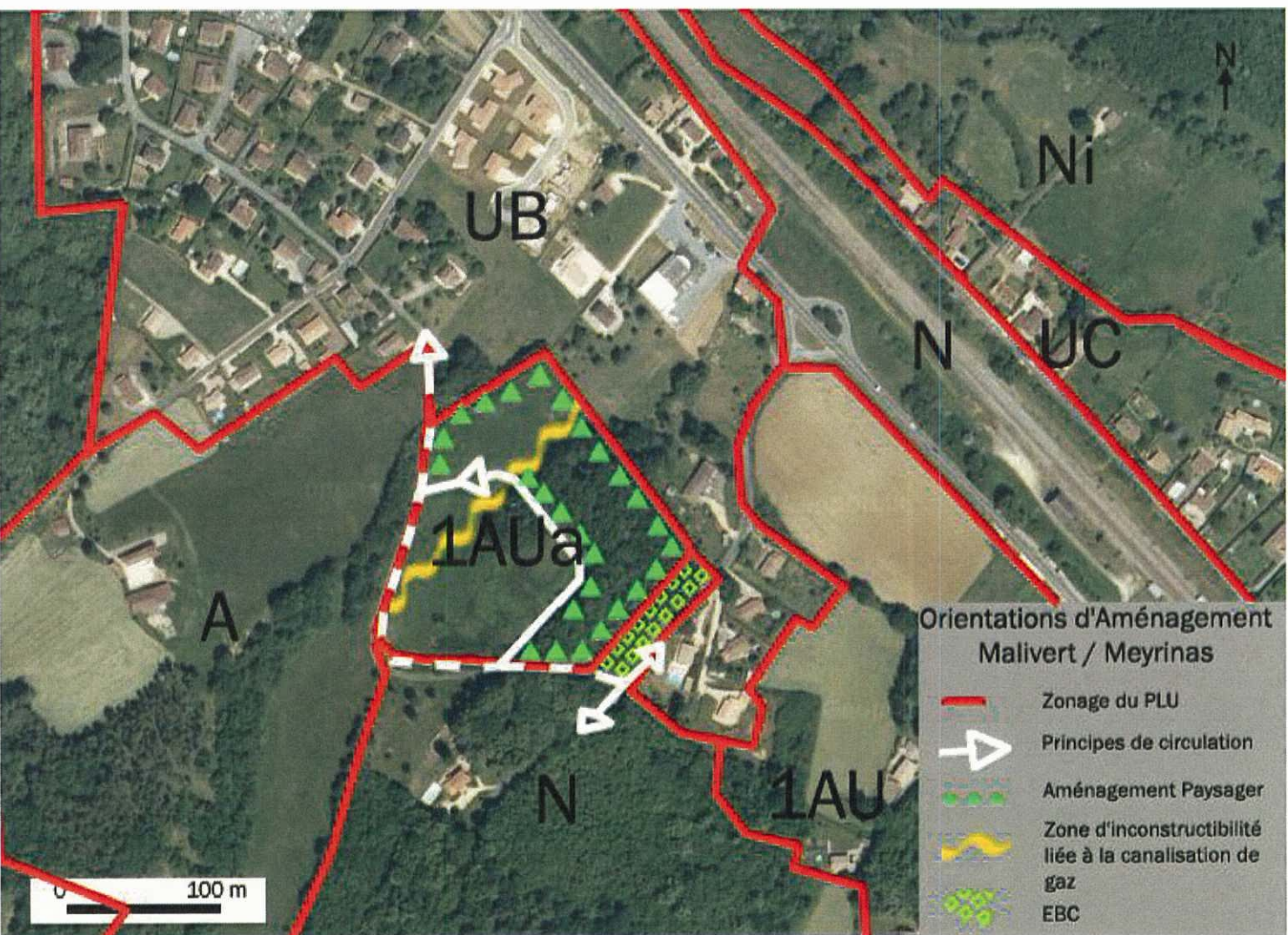
Un Espace Boisé Classé a été défini pour permettre le maintien et la préservation de la frange boisée le long de la voie communale. L'enjeu est d'optimiser l'intégration des futures constructions. De plus, un rideau végétalisé devra être maintenu en périphérie de la zone et le long de la voie de desserte interne pour une insertion paysagère de qualité.

Le chemin rural longeant la zone permet une connexion inter-quartier en se connectant à l'Est à la VC5 et à l'Ouest à la VC4. La desserte interne devra être traversante afin de permettre une circulation entre les secteurs urbanisés.

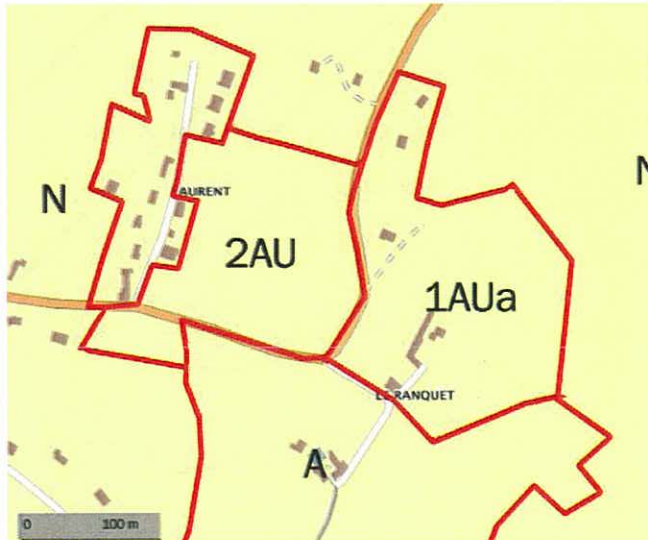
La canalisation de gaz traversant ce secteur génère une servitude qu'il faudra prendre en compte lors de l'aménagement de la zone.

Les parcelles devront avoir les caractéristiques suffisantes pour permettre, notamment, un assainissement individuel conforme.

Les ouvrages nécessaires à la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales devront être réalisés.



5- LE RANQUET, ZONE 1AUa



Zone 1AUa Malivert / Meyrinas	
Assainissement	Individuel
Superficie	6,2 hectares
Densité (COS)	10 %
Voie d'accès	Chemin rural
Desserte interne	A créer

Estimation capacité d'accueil maximale
18 logements

Réseaux (en limite de zone) :

AEP :	Existante
Electricité :	A renforcer
Défense Incendie :	Existante

La zone 1AUa du Ranquet a pour but de permettre un développement de l'urbanisation sur le plateau, en continuité du bâti existant. L'enjeu est de redéfinir une urbanisation en profondeur afin de restructurer le linéaire existant le long de la VC11.

Suffisamment équipée en périphérie, elle peut d'ores et déjà accueillir de nouvelles constructions. Elle est par ailleurs déjà partiellement bâtie.

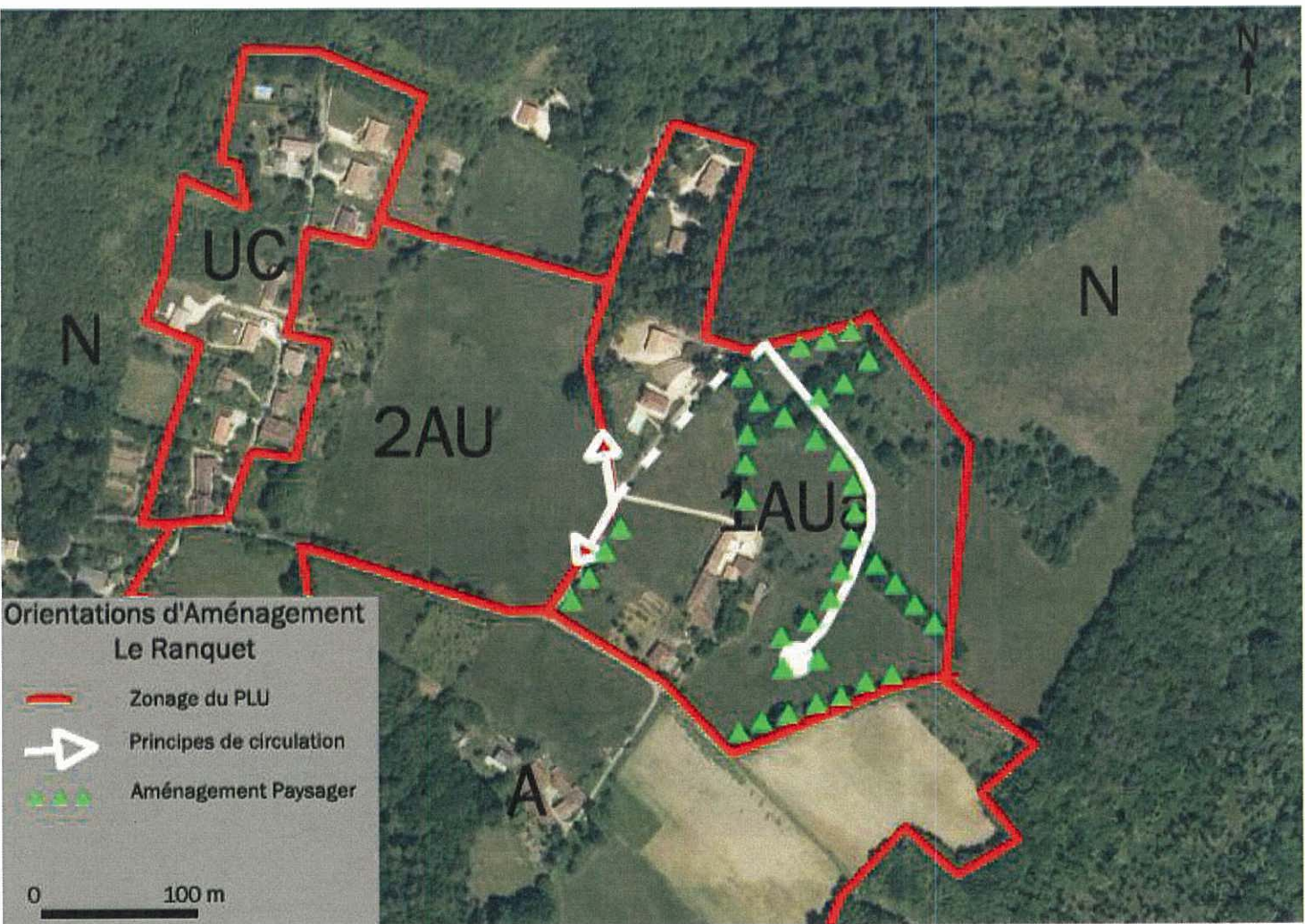
En terme d'intégration, les alignements boisés existants devront être maintenus et les bordures de voies feront l'objet d'un traitement paysager. De plus, la frange boisée devra être maintenue en périphérie de la zone. L'enjeu est d'optimiser l'intégration des futures constructions.

Le chemin rural longeant la zone se rattache sur la VC11 et servira d'appui à la desserte interne qui se réalisera par une voie en impasse dont les caractéristiques devront être suffisantes pour notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

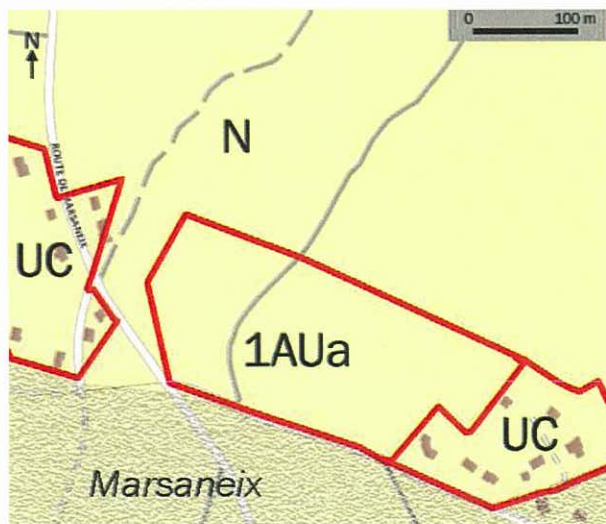
Les parcelles devront avoir les caractéristiques suffisantes pour permettre, notamment, un assainissement individuel conforme.

Les ouvrages nécessaires à la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales devront être réalisés.

Les ouvrages nécessaires à la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales devront être réalisés.



6- LE TROU D'ANGO, ZONE 1AUa



Zone 1AUa Trou d'Angou	
Assainissement	Individuel
Superficie	4,6 hectares
Densité (COS)	10 %
Voie d'accès	Chemin rural
Desserte interne	A créer

Estimation capacité d'accueil maximale
30 logements

Réseaux (en limite de zone) :

AEP :	Existante
Electricité :	A renforcer
Défense Incendie :	A renforcer

La zone 1AUa du Trou d'Angou a pour but de permettre un développement de l'urbanisation sur le plateau, en continuité du bâti existant. L'enjeu est de redéfinir une urbanisation structurée sur une voirie interne pour éviter l'urbanisation en linéaire sur les voies existantes.

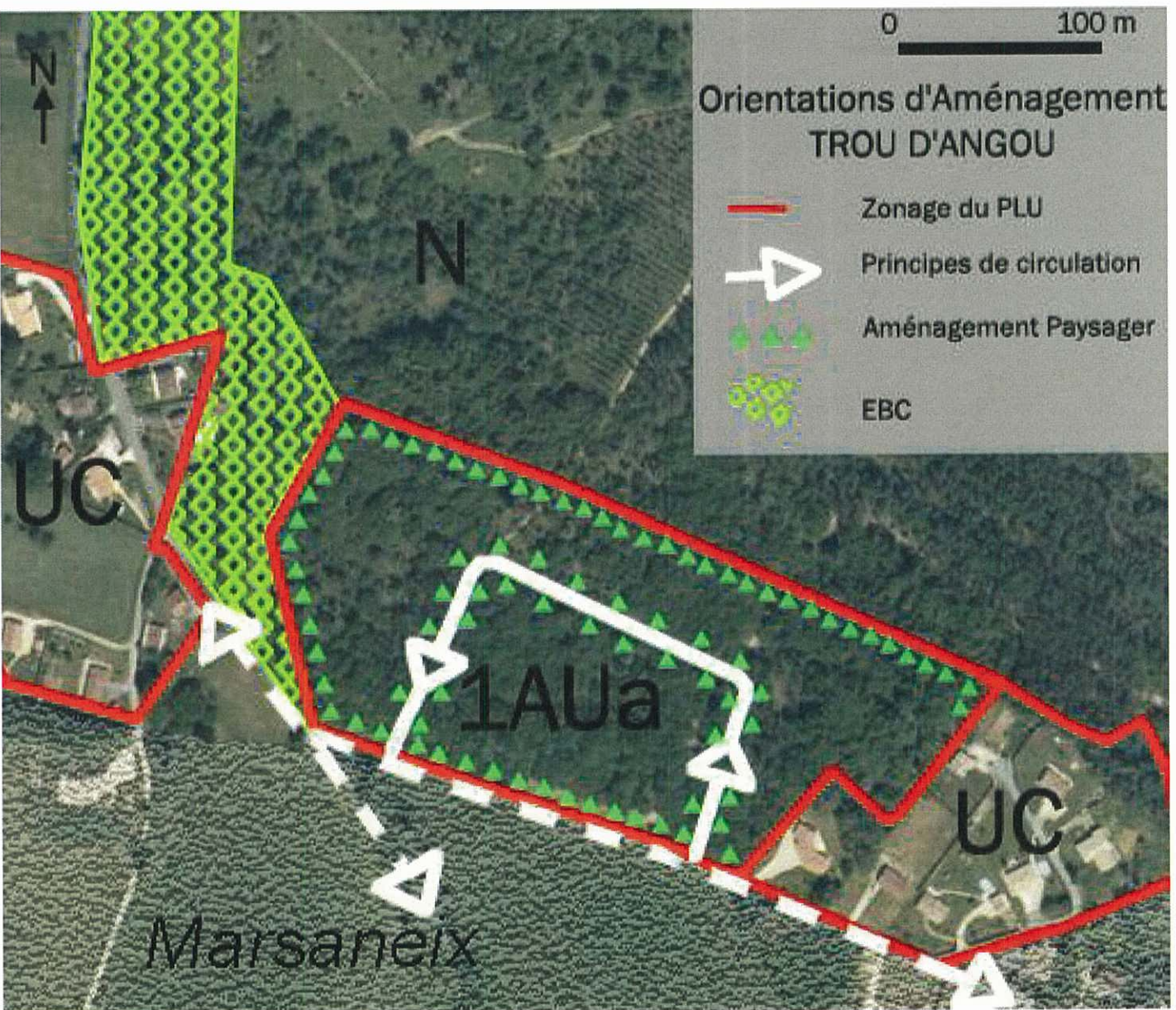
La commune va être propriétaire de la quasi-totalité de la zone, assurant ainsi la maîtrise de l'urbanisation future en fonction du renforcement des réseaux.

En terme d'intégration, les franges boisées existantes devront être maintenues en périphérie de la zone. La voirie interne devra faire l'objet d'un traitement paysager. L'enjeu est d'optimiser l'intégration des futures constructions. Par ailleurs, un EBC a été défini en bordure de la VC5 de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions.

Le chemin rural longeant la zone et marquant la limite avec la commune de Marsaneix se rattache sur la VC5 et servira d'appui à la desserte interne. Celle-ci se réalisera par une voie avec un sens unique de circulation afin de sécuriser le site et limiter les nuisances. Les caractéristiques de cette voie devront être suffisantes pour notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Les parcelles devront avoir les caractéristiques suffisantes pour permettre, notamment, un assainissement individuel conforme.

Les ouvrages nécessaires à la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales devront être réalisés.




SERVICE DE L'ÉTAT
AVANCE
13 OCT. 2011
Bureau du Courrier
Informatique


7 - GRAND DAGUE, ZONE 1AUt

Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone d'extension.

 Limite d'emprise de la propriété du camping.

 Limite d'exploitation prévue dans le projet d'extension.

Paysage.


 Zone semi-boisée, avec possibilité occasionnelle de défrichage, sous autorisation.

 Zone de boisement dense à préserver.


Stationnement.

 Zone de stationnement mutualisé à paysager.

Gestion des eaux de pluies.

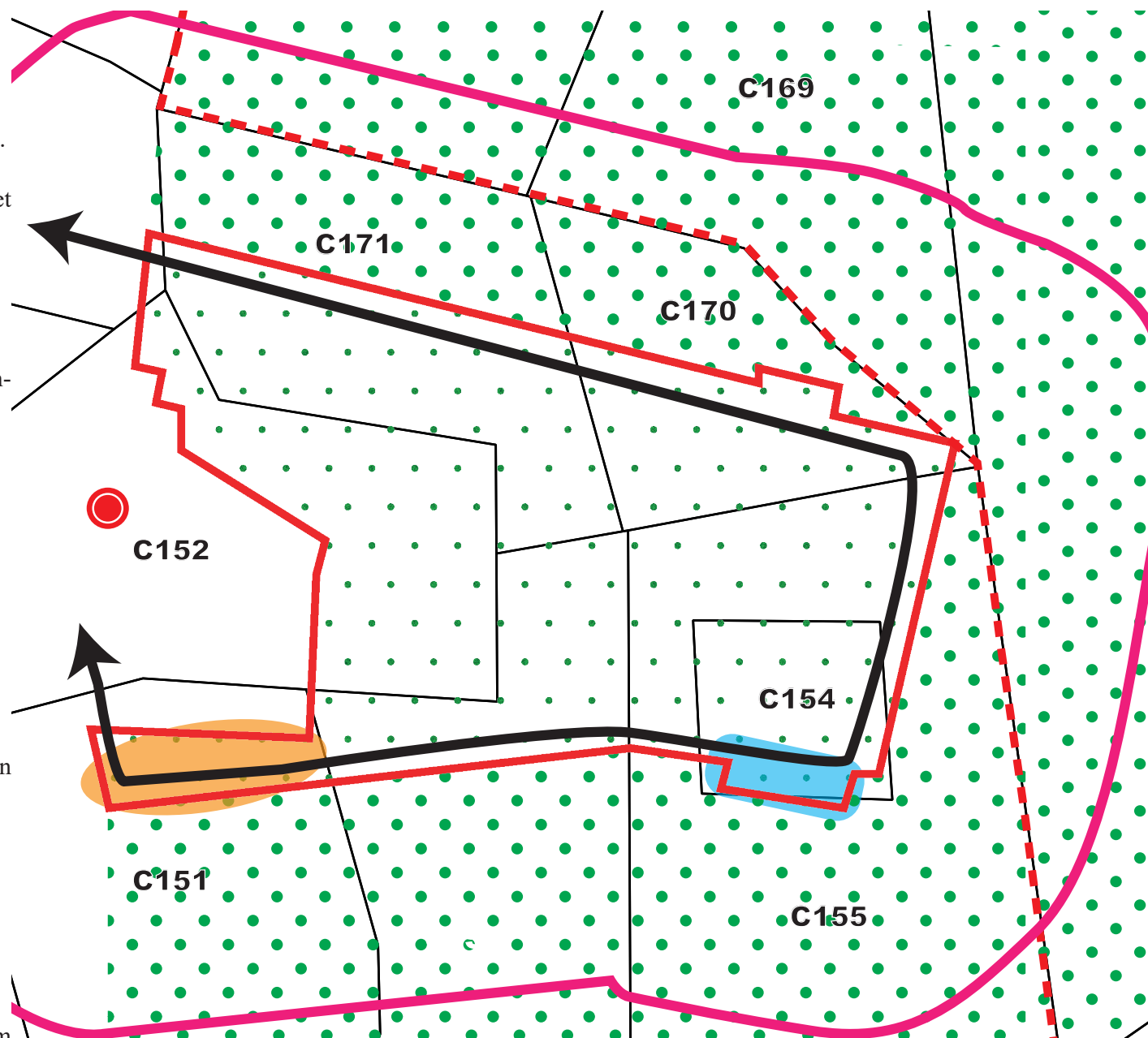
 Zone destinée à l'implantation d'un bassin d'orage.

Prévention du risque feu de forêt.

 Mise en place d'un poteau incendie.

 Voie pompier de 5,5 m de large.

 Zone de débroussaillage obligatoire : 50 m autour du terrain d'assiette.



Implantation des hébergements touristiques

- La zone d'extension du camping sera destinée à l'accueil d'installations légères modulables sous forme de résidences mobiles de loisirs (type mobil-homes).
- Ces résidences devront être de même typologie que les logements déjà présents sur le camping afin de préserver un aspect visuel homogène.
- Elles devront par ailleurs composer avec la végétation existante, et, par conséquent limiter leur emprise au sol. Elles ne seront pas agencées de manière linéaire, mais en fonction des arbres en place. Elles pourront, par exemple, reposer sur des plots ou des pilotis afin que la flore puisse continuer à vivre sous les résidences.
- 100 emplacements au maximum pourront être réalisés sur ce secteur d'extension.
- Aucune construction de bâtiments annexes (en dur) ne sera réalisée sur ce secteur.
- Les implantations se feront nécessairement sur les surfaces les plus planes, ayant de très faibles dénivellations.

Paysage

- Au titre des articles R.111-35 et A.111-7 du code de l'urbanisme, le camping est obligatoirement contraint à respecter et à protéger l'environnement naturel qui l'entoure.
- Le projet d'extension devra respecter des mesures d'insertions paysagères dont notamment la conservation très

majoritaire des essences forestières arborées en présence. Il pourra, à titre exceptionnel, et, sous autorisation, être possible de défricher (au titre du Cerfa n°13632*06 et du code forestier) et cela, uniquement dans les limites du projet. La trame boisée alentour, également propriété du camping devra, quant à elle, être conservée dans son intégralité.

- L'implantation de nouvelles haies pourra être envisagée dans un souci de continuité paysagère.
- Les haies mono-spécifiques, peu enclines à favoriser la biodiversité, seront à éviter.
- Les emplacements seront délimités par des bacs de plantes, aux essences locales et diversifiées.

Voirie

- Afin de limiter l'imperméabilisation du sol, les matériaux employés pour la création des allées seront poreux (de type empierrés et calcaires -revêtement en calcaire concassé-).
- Les circulations intérieures au terrain devront assurer le respect de la sécurité : une signalétique et des éclairages appropriés devront être pensés.

Parking et stationnement

- Il est envisagé la création d'une poche de stationnement mutualisé à l'entrée de la zone, afin d'accueillir les véhicules des résidents touristiques et des visiteurs.
- Cette zone de stationnement devra être paysagée et perméable à l'infiltration de l'eau.

Gestions des eaux de pluies et des eaux usées

- Le camping est d'ores-et-déjà relié à l'assainissement collectif. La zone d'extension devra l'être également.
- La création d'un bassin d'orage, accolé à la zone d'extension devra favoriser la rétention des eaux de pluies et de ruissellement.
- Un fossé de récupération devra par ailleurs être creusé le long de la zone d'extension afin d'éviter que les eaux ne ruissellent jusqu'aux lotissements en contre-bas.

Mesures de prévention des risques

- Le risque incendie feu de forêt devra être minutieusement appréhendé avec :
 - l'obligation de débroussailler dans un rayon de 50 mètres minimum autour du terrain d'assiette du projet.
 - la sécurité incendie devra être garantie par la mise en place d'une borne incendie supplémentaire (avec robinet d'incendie armé).
 - De la même manière, une bâche anti-incendie pourra éventuellement être installée sur demande des autorités compétentes.
 - Une piste carrossable d'une largeur de 5,5 mètres environ, bordant le secteur concerné par l'extension, devra être prévue afin de servir de bande coupe-feu périphérique, et d'être utilisable par les services de secours et d'incendie.

24

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE



SAINT-LAURENT-SUR-MANOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

PIECE N°3

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
<i>Elaboration</i>	25 Juin 2001	29 Mars 2004	18 Mai 2005
<i>Modification</i>	28 Mars 2006	9 Juin 2006	12 Décembre 2006
<i>Révision</i>	8 Juillet 2010	5 Janvier 2011	15 SEP. 2011

UrbAtelier24 - Bureau d'Etudes en Urbanisme -

La Petite Berthonie 24750 Trélissac - 06.86.81.59.73



Conformément à l'article L.123-1, les Plans Locaux d'Urbanisme « peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Ces Orientations d'Aménagement sont volontairement schématiques pour permettre à la collectivité de maîtriser l'urbanisation future tout en laissant une marge de liberté aux aménageurs. Pour chacune des Orientations qui suit, l'accent a été mis sur les principes de circulation et la connexion entre les quartiers, ainsi que sur l'intégration paysagère. Les schémas d'aménagement précisent les intentions, et non des prescriptions, et définissent les principaux principes d'organisation.

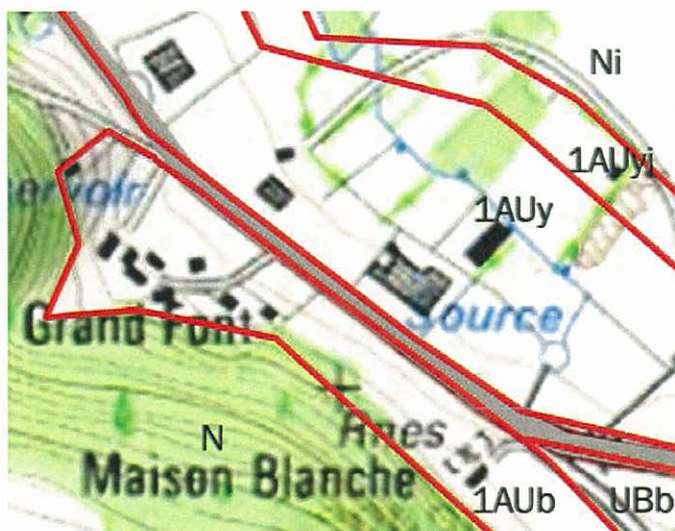
Toutefois, les autorisations d'occupation des sols au titre de l'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) devront être compatibles avec les orientations d'aménagement décrites dans ce document.

Seules les zones 1AU de grande capacité font l'objet d'Orientations d'Aménagement. Les Orientations d'Aménagement des zones 2AU seront définies lors de leur ouverture ultérieure à l'urbanisation.

Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement sont donc :

1- LE BOURG / GRAND FONT, ZONE 1AUB	P. 3
2- LEYMARIE, ZONE 1AUA	P. 5
3- MALIVERT, ZONE 1AU	P. 7
4- MALIVERT/MEYRINAS, ZONE 1AUA	P. 9
5- LE RANQUET, ZONE 1AUA	P. 11
6- TROU D'ANGOUE, ZONE 1AUA	P. 13

1- LE BOURG / GRAND FONT, ZONE 1AUb



Zone 1AUb Grand Font	
Assainissement	Collectif
Superficie Totale	9,8 hectares
Superficie Concernée	6,3 hectares
Densité (COS)	30 %
Voie d'accès	RN221
Desserte interne	A créer

Réseaux (en limite de zone) :

AEP :	Existante
Electricité :	Existante
Défense Incendie :	Existante

Estimation capacité d'accueil maximale
20 logements

L'enjeu est d'envisager une insertion correcte du projet d'aménagement futur en « entrée du bourg », tout en limitant la zone d'inconstructibilité à 30 mètres par rapport à la RN221.

Les principes sont :

- Création d'une voie à partir du futur giratoire à usage unique de desserte interne. Cette voie sera en impasse pour ne pas augmenter le trafic et les nuisances dans le bourg. Elle devra donc posséder les caractéristiques suffisantes pour notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

- Aucun accès direct sur la RN221

- Inconstructibilité limitée à une bande de 30 mètres par rapport à l'axe de la RN221

- Végétalisation de la voirie de desserte interne et de la bande de 30 mètres inconstructible

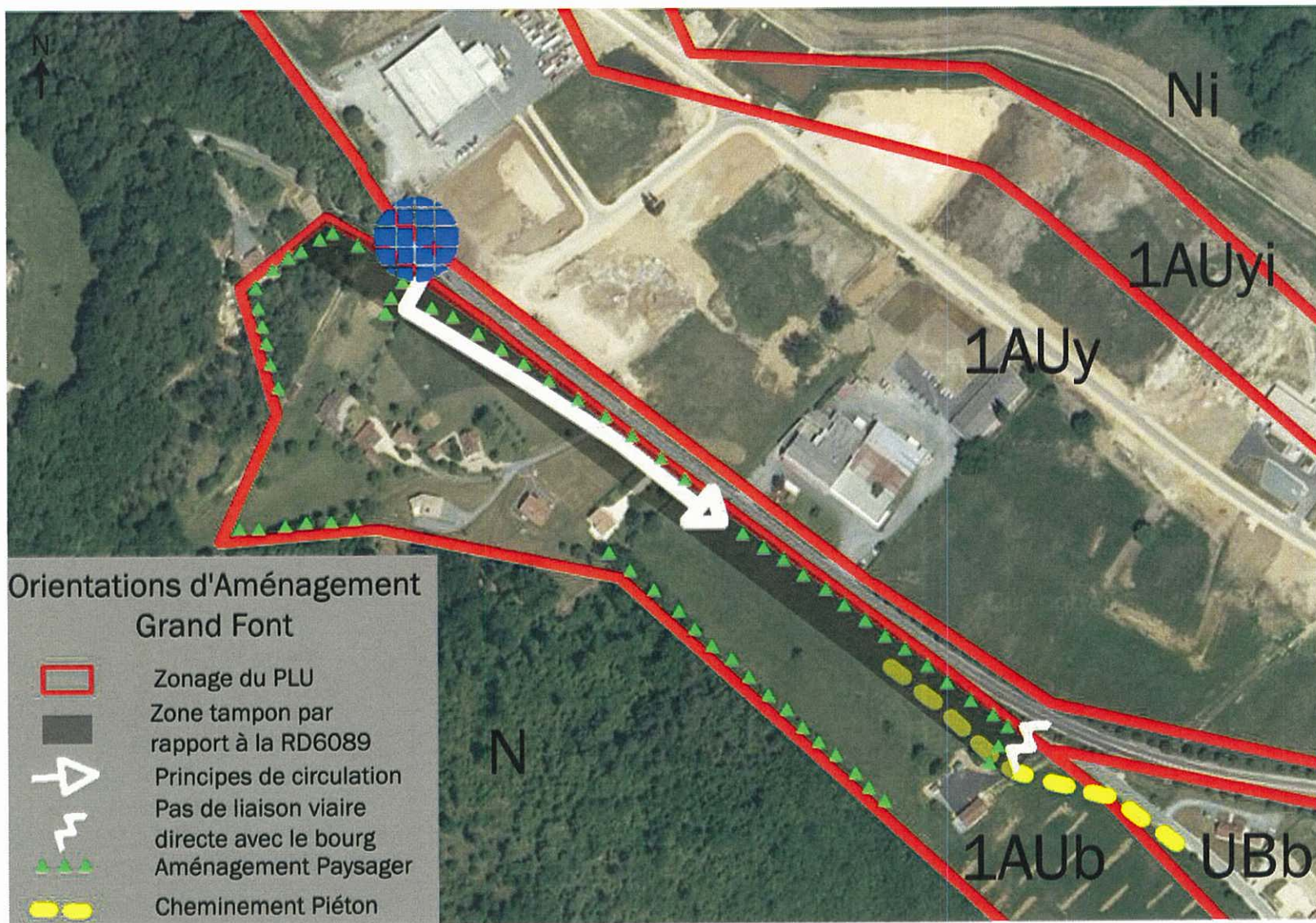
- Création d'un cheminement piéton reliant la zone d'urbanisation future à celle existante du bourg

- Aménagements paysagés pour la zone de contact entre la zone d'urbanisation à venir et le massif boisé

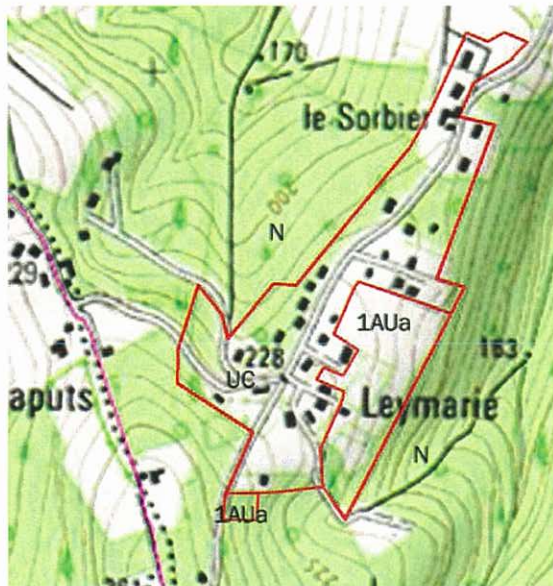
- Prescriptions réglementaires favorisant la sécurité et l'intégration paysagère.

En outre l'urbanisation de ce secteur permet d'éviter toute « dilution » du bâti et de conserver ainsi des limites « cernées » à l'ensemble du bourg, en créant un ensemble cohérent avec le hameau de Grand Fond et les extensions du bourg (récentes et en cours de réalisation), à vis-à-vis du lotissement à vocation d'activités de Grand Font. La prairie actuellement vierge de toute urbanisation est insérée dans un tissu déjà bâti. Sa constructibilité a pour enjeu de créer un ensemble cohérent en entrée de bourg.

De plus, l'ensemble du coteau boisé attenant à ce secteur est protégé au titre des Espaces Boisés Classés afin de préserver cet environnement de qualité et permettre une intégration paysagère optimale.



2- LEYMARIE, ZONE 1AUa



Zone 1AUa Leymarie	
Assainissement	Individuel
Superficie	3,5 hectares
Densité (COS)	10 %
Voie d'accès	VC4
Desserte interne	A créer

Estimation capacité d'accueil maximale
20 logements

Réseaux (en limite de zone) :

AEP :	Existante
Electricité :	A renforcer
Défense Incendie :	Existante

La zone 1AUa de Leymarie a pour but de restructurer plus en profondeur le bâti existant, aujourd'hui organisé en linéaire.

Suffisamment équipée en périphérie, elle peut d'ores et déjà accueillir de nouvelles constructions.

La zone sera desservie par deux accès depuis le VC4.

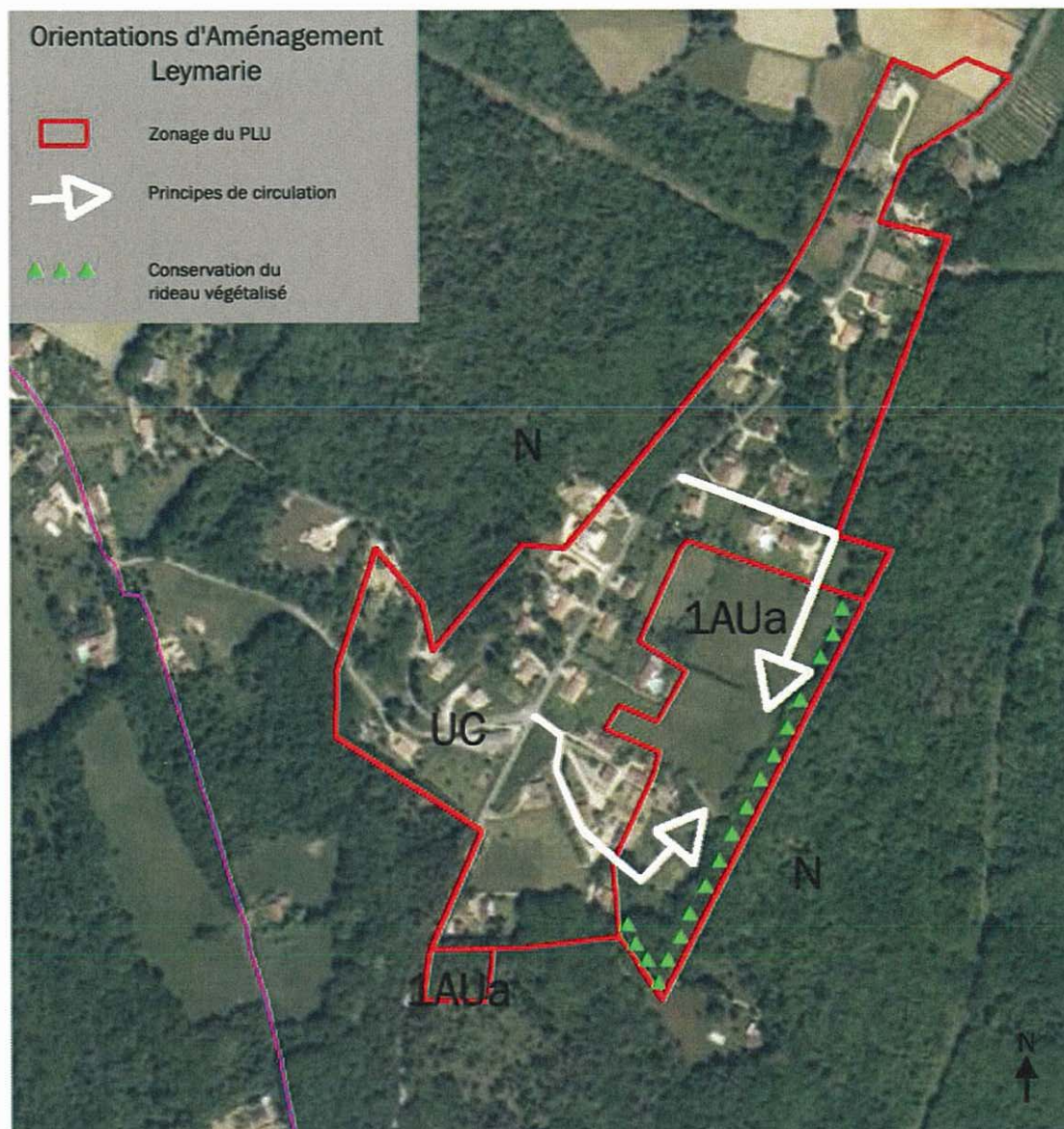
Deux emplacements réservés ont été définis pour permettre une desserte interne convenable de la zone.

La desserte devra être traversante afin de permettre une circulation entre les secteurs urbanisés.

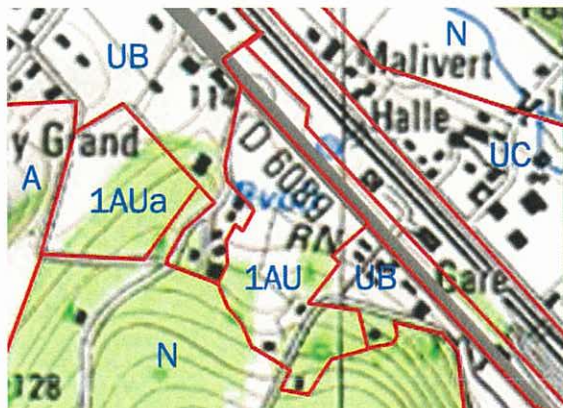
La zone, située sur un des coteaux de la commune de Saint-Laurent-sur-Manoire, est déjà urbanisée. Cependant, elle se situe en contact avec des massifs boisés. Un rideau végétalisé devra donc être maintenu en périphérie pour une insertion paysagère de qualité.

Les parcelles devront avoir les caractéristiques suffisantes pour permettre, notamment, un assainissement individuel conforme.

Les ouvrages nécessaires à la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales devront être réalisés.



3- MALIVERT, ZONE 1AU



Zone 1AU Malivert	
Assainissement	Collectif
Superficie	4,9 hectares
Densité (COS)	30 %
Voie d'accès	VC5
Desserte interne	A créer

Estimation capacité d'accueil maximale
45 logements

Réseaux (en limite de zone) :

AEP : Existante
Electricité : Existante
Défense Incendie : Existante

La zone 1AU de Malivert a pour but d'assurer une continuité bâtie avec le quartier de Meyrinas et un développement en profondeur par rapport à la RD6089.

Le zonage est légèrement modifié afin de créer une seule zone 1AU, là où il en existait deux lors de l'élaboration du PLU. De plus la zone 1AU est réduite dans sa partie Sud pour prendre en compte la végétation existante.

Suffisamment équipée en périphérie, elle peut d'ores et déjà accueillir de nouvelles constructions.

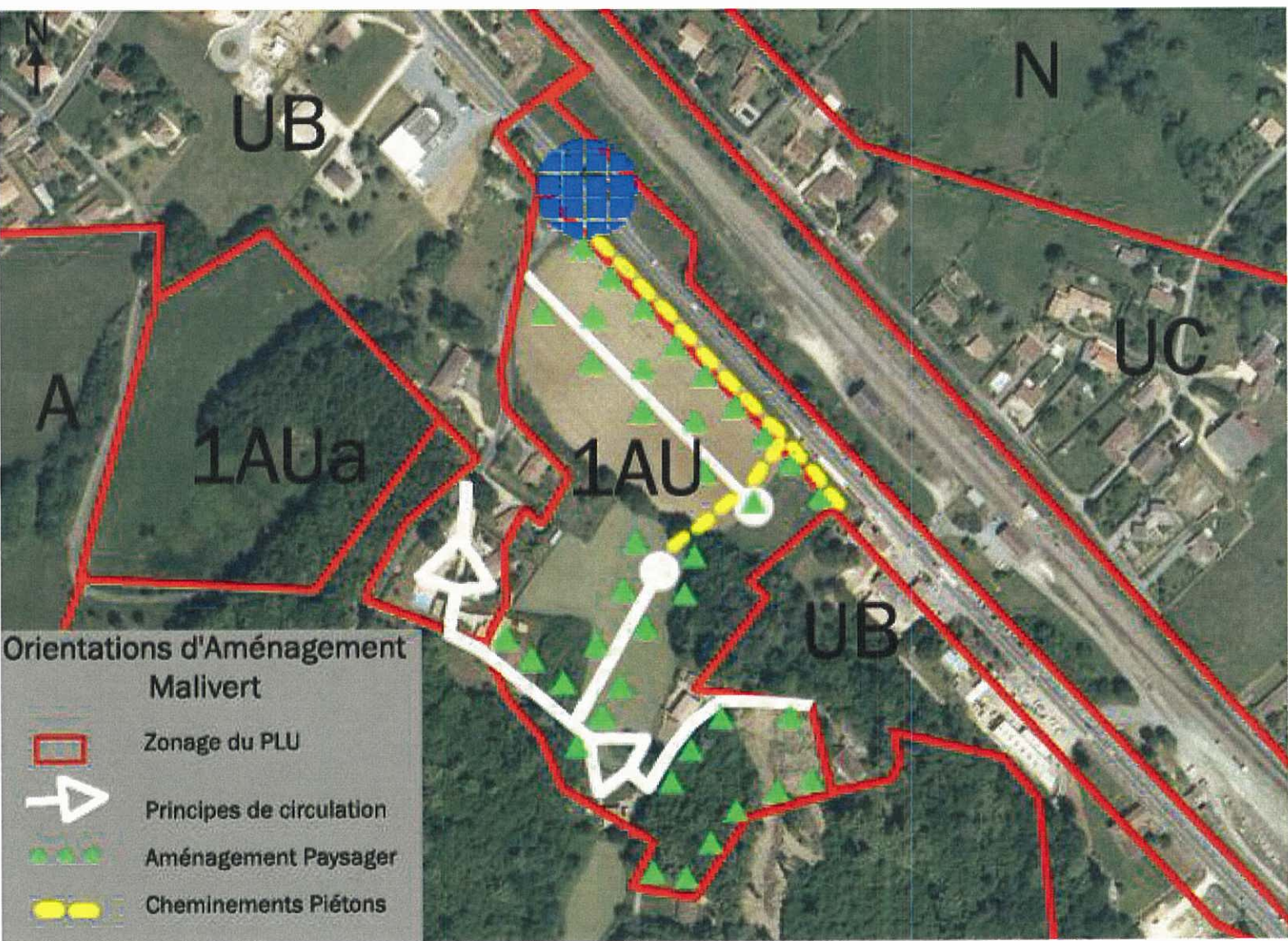
La zone sera desservie par deux voies en impasse dont les caractéristiques devront être suffisantes pour notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

La première sera accessible depuis la VC5. Un giratoire est par ailleurs prévu pour sécuriser l'accès à la RD6089 depuis la VC5, il fait l'objet d'un Emplacement Réservé.

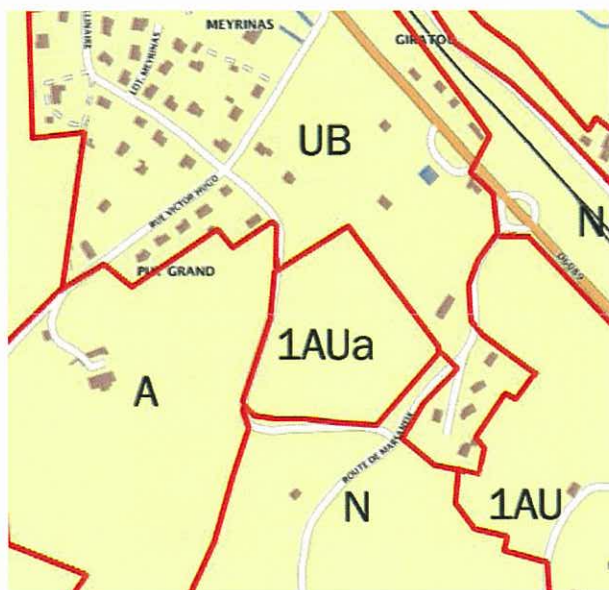
La seconde voie de desserte interne se raccordera sur une voirie à créer qui reliera plus au Sud, en sens unique, le chemin rural (qui fait l'objet d'un Emplacement Réservé pour son élargissement) à la VC5. L'enjeu de cette voie est de permettre une connexion entre les quartiers.

Un cheminement voué aux circulations douces est également prévu en parallèle de la RD6089, et devra faire l'objet d'un aménagement paysager. Il se prolongera en direction du Sud afin de permettre une perméabilité entre les voies de desserte interne.

L'ensemble de la zone devra faire l'objet d'un traitement paysager notamment en bordure de la RD6089 et le long des axes de desserte, mais aussi dans les zones de contact avec les zones naturelles.



4- MALIVERT/MEYRINAS, ZONE 1AUa



Zone 1AUa Malivert / Meyrinas	
Assainissement	Individuel
Superficie	2,8 hectares
Densité (COS)	10 %
Voie d'accès	Chemin rural
Desserte interne	A créer

Estimation capacité d'accueil maximale
14 logements

Réseaux (en limite de zone) :

AEP :	Existante
Electricité :	A renforcer
Défense Incendie :	Existante

La zone 1AUa de Malivert / Meyrinas a pour but de restructurer plus en profondeur le bâti existant. L'enjeu est ici de développer un secteur urbanisable en continuité des secteurs déjà bâtis le long de la RD6089

Suffisamment équipée en périphérie, elle peut d'ores et déjà accueillir de nouvelles constructions.

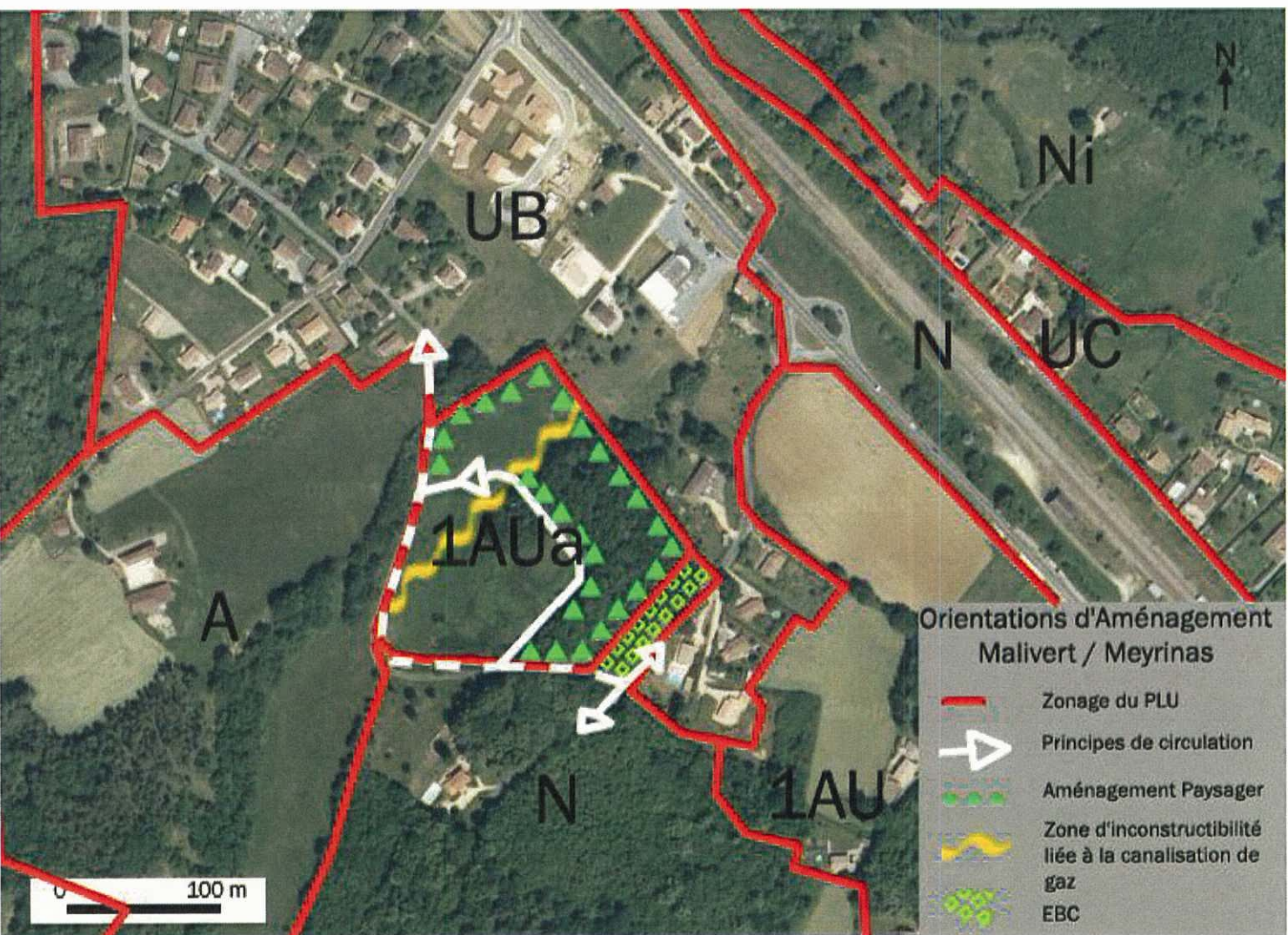
Un Espace Boisé Classé a été défini pour permettre le maintien et la préservation de la frange boisée le long de la voie communale. L'enjeu est d'optimiser l'intégration des futures constructions. De plus, un rideau végétalisé devra être maintenu en périphérie de la zone et le long de la voie de desserte interne pour une insertion paysagère de qualité.

Le chemin rural longeant la zone permet une connexion inter-quartier en se connectant à l'Est à la VC5 et à l'Ouest à la VC4. La desserte interne devra être traversante afin de permettre une circulation entre les secteurs urbanisés.

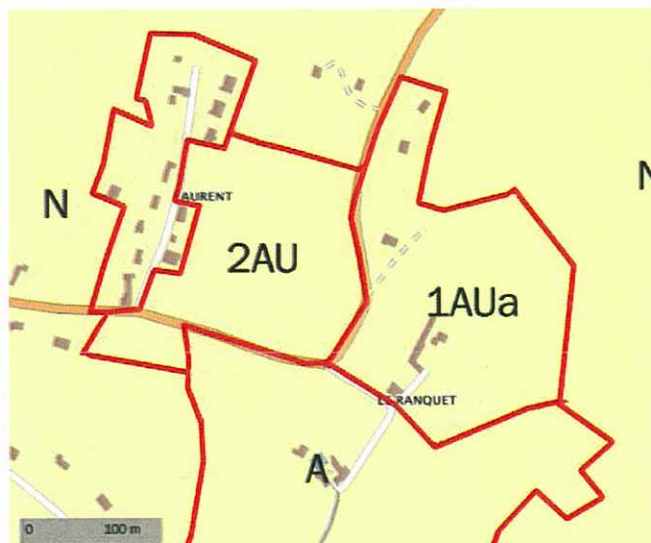
La canalisation de gaz traversant ce secteur génère une servitude qu'il faudra prendre en compte lors de l'aménagement de la zone.

Les parcelles devront avoir les caractéristiques suffisantes pour permettre, notamment, un assainissement individuel conforme.

Les ouvrages nécessaires à la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales devront être réalisés.



5- LE RANQUET, ZONE 1AUa



Zone 1AUa Malivert / Meyrinas	
Assainissement	Individuel
Superficie	6,2 hectares
Densité (COS)	10 %
Voie d'accès	Chemin rural
Desserte interne	A créer

Estimation capacité d'accueil maximale
18 logements

Réseaux (en limite de zone) :

AEP :	Existante
Electricité :	A renforcer
Défense Incendie :	Existante

La zone 1AUa du Ranquet a pour but de permettre un développement de l'urbanisation sur le plateau, en continuité du bâti existant. L'enjeu est de redéfinir une urbanisation en profondeur afin de restructurer le linéaire existant le long de la VC11.

Suffisamment équipée en périphérie, elle peut d'ores et déjà accueillir de nouvelles constructions. Elle est par ailleurs déjà partiellement bâtie.

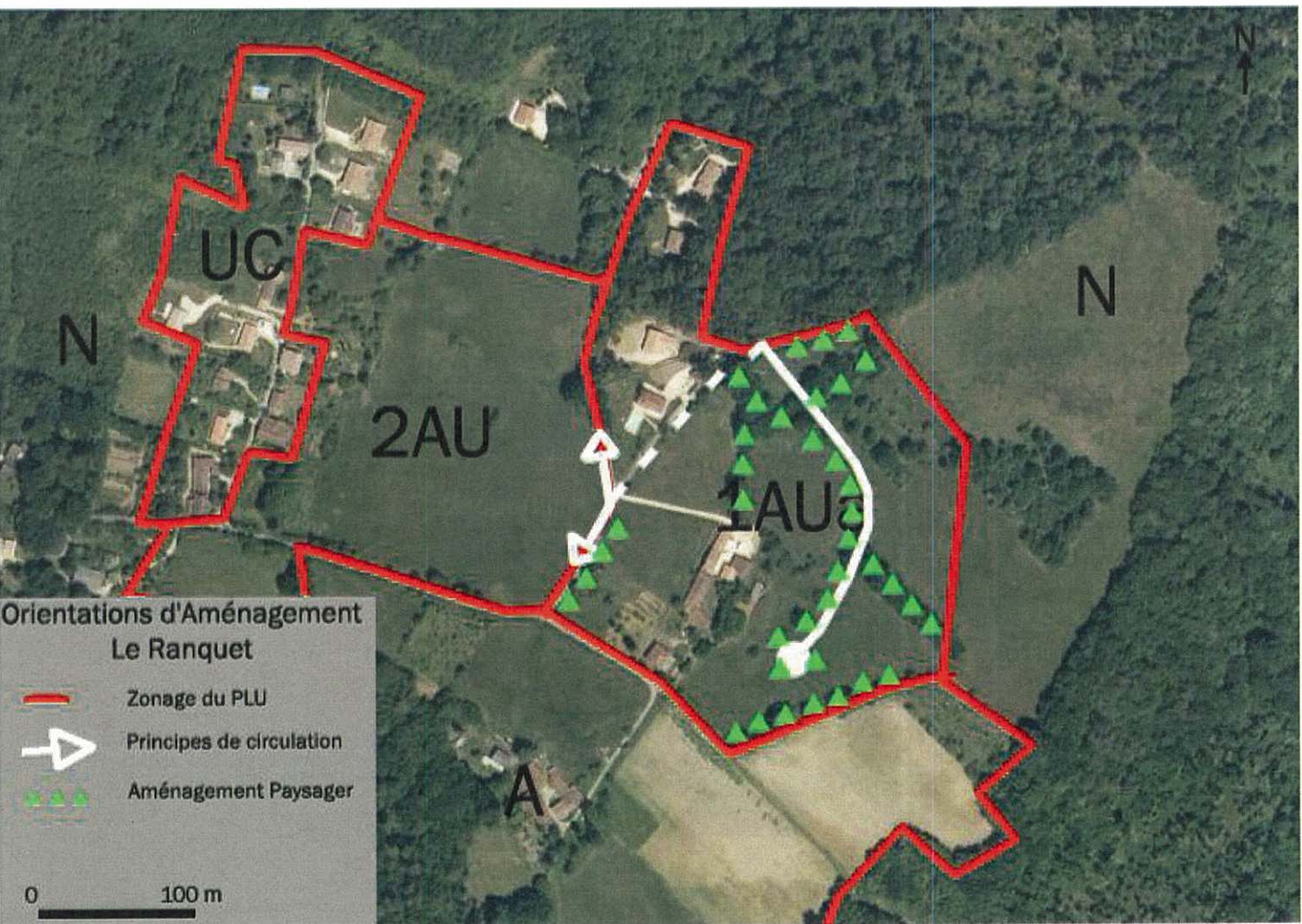
En terme d'intégration, les alignements boisés existants devront être maintenus et les bordures de voies feront l'objet d'un traitement paysager. De plus, la frange boisée devra être maintenue en périphérie de la zone. L'enjeu est d'optimiser l'intégration des futures constructions.

Le chemin rural longeant la zone se rattache sur la VC11 et servira d'appui à la desserte interne qui se réalisera par une voie en impasse dont les caractéristiques devront être suffisantes pour notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

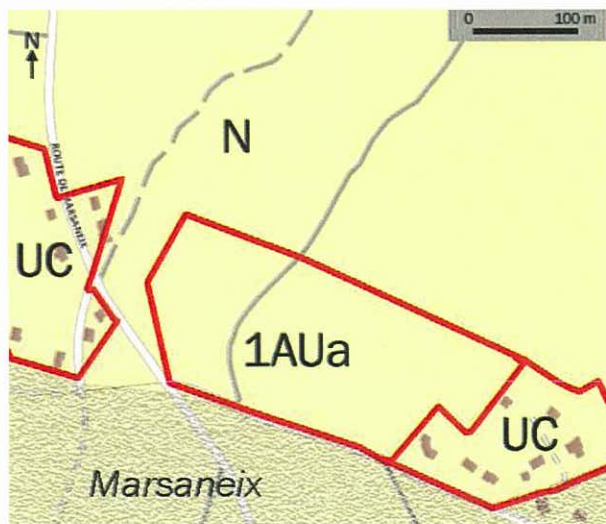
Les parcelles devront avoir les caractéristiques suffisantes pour permettre, notamment, un assainissement individuel conforme.

Les ouvrages nécessaires à la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales devront être réalisés.

Les ouvrages nécessaires à la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales devront être réalisés.



6- LE TROU D'ANGOUE, ZONE 1AUa



Zone 1AUa Trou d'Angou	
Assainissement	Individuel
Superficie	4,6 hectares
Densité (COS)	10 %
Voie d'accès	Chemin rural
Desserte interne	A créer

Estimation capacité d'accueil maximale
30 logements

Réseaux (en limite de zone) :

AEP : Existante
Electricité : A renforcer
Défense Incendie : A renforcer

La zone 1AUa du Trou d'Angou a pour but de permettre un développement de l'urbanisation sur le plateau, en continuité du bâti existant. L'enjeu est de redéfinir une urbanisation structurée sur une voirie interne pour éviter l'urbanisation en linéaire sur les voies existantes.

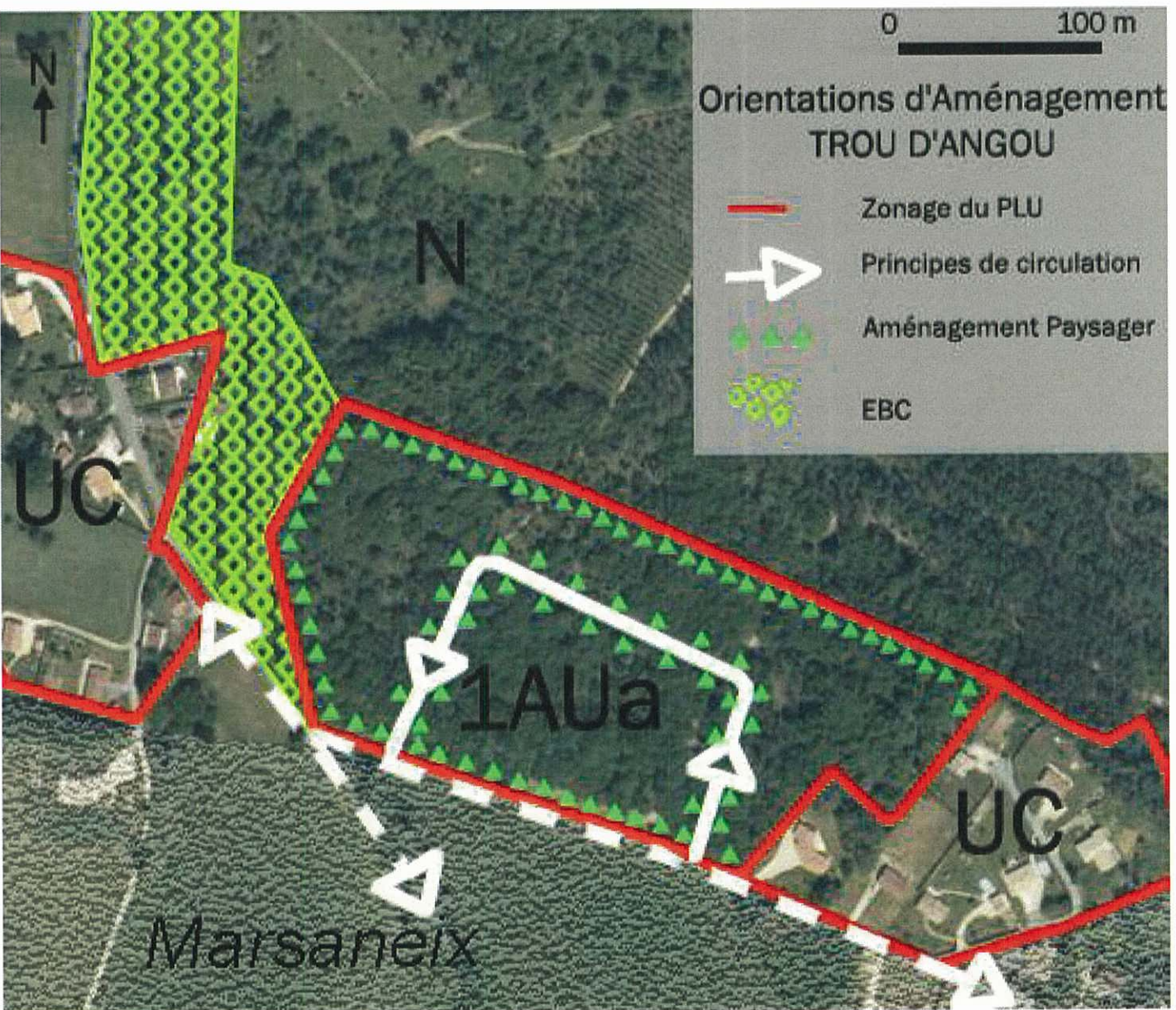
La commune va être propriétaire de la quasi-totalité de la zone, assurant ainsi la maîtrise de l'urbanisation future en fonction du renforcement des réseaux.

En terme d'intégration, les franges boisées existantes devront être maintenues en périphérie de la zone. La voirie interne devra faire l'objet d'un traitement paysager. L'enjeu est d'optimiser l'intégration des futures constructions. Par ailleurs, un EBC a été défini en bordure de la VC5 de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions.

Le chemin rural longeant la zone et marquant la limite avec la commune de Marsaneix se rattache sur la VC5 et servira d'appui à la desserte interne. Celle-ci se réalisera par une voie avec un sens unique de circulation afin de sécuriser le site et limiter les nuisances. Les caractéristiques de cette voie devront être suffisantes pour notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Les parcelles devront avoir les caractéristiques suffisantes pour permettre, notamment, un assainissement individuel conforme.

Les ouvrages nécessaires à la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales devront être réalisés.



SERVICE DE L'ÉTAT
AV. POISSONNIÈRE
13 OCT. 2011
Bureau du Courrier
Informatique stérile